

STADT ILMENAU**BEBAUUNGSPLAN NR. 45 'EHRENBERG NORD' – 1.ÄNDERUNG****Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB**

1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**ZU 1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO.

Das Gewerbegebiet dient der Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe, die die Erforschung, Entwicklung und Produktion neuer Technologien betreiben, die auf eine Wechselwirkung mit der Technischen Universität ausgerichtet sind oder die zur Erfüllung der wissenschaftlichen und wirtschaftsbezogenen Aufgaben der Technischen Universität maßgeblich beitragen.

Allgemein zulässig sind:

Gewerbebetriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude im Sinne der obigen Zweckbestimmung:

- Betriebe und Einrichtungen, die Dienstleistungen gemäß der obigen Zweckbestimmung anbieten, wie Ingenieurgesellschaften, Forschungsgesellschaften, Softwarehäuser, Entwicklungslabors, Betriebe der Mess- und Prüftechnik,
- Betriebe und Einrichtungen gemäß der obigen Zweckbestimmung mit angegliederter Produktion, soweit die Produktion entwicklungsorientiert erfolgt (z.B. Prototypenerstellung und Kleinserienfertigung).

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Weitere technologieorientierte Betriebe und Einrichtungen mit angegliederter Produktion, soweit die Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt.

Unzulässig sind:

- alle Gewerbebetriebe, soweit sie nicht ausdrücklich zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind; insbesondere unzulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Handelsbetriebe aller Art,
- öffentliche Betriebe, Lagerplätze, Lagerhäuser,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Des Weiteren sind die möglichen Ausnahmen des § 8 Abs.3 BauNVO nicht zulässig (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten).

ZU 2.1.6 ERSCHEINUNGSBILD DER WOHNNUTZUNG

(Hinweis: Die Bestimmungen entfallen, da mit der 1.Änderung keine Wohnnutzung mehr zulässig ist.)

2 BEGRÜNDUNG

ZU 7.1.1 DER BEGRÜNDUNG ‚ART DER BAULICHEN NUTZUNG‘

Die gesamte Fläche, für die eine bauliche Nutzung vorgesehen ist, wird als 'Gewerbegebiet' (GE) entsprechend § 8 BauNVO festgesetzt.

Das Gewerbegebiet dient der Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe, die die Erforschung, Entwicklung und Produktion neuer Technologien betreiben, auf eine Wechselwirkung mit der Technischen Universität ausgerichtet sind, oder die zur Erfüllung der wissenschaftlichen oder wirtschaftsbezogenen Aufgaben der Technischen Universität maßgeblich beitragen.

Die einzelnen Zulässigkeitsbestimmungen sollen gemäß den Vorstellungen der Stadt zur optimalen Ausnutzung der Standortgunst des Geländes beitragen. Die übergreifende Zielsetzung besteht darin, in enger Wechselwirkung mit der Technischen Universität wissenschaftsnahen Einrichtungen und Betrieben Bauland bereitstellen zu können. Zur Sicherung werden in Anwendung des § 1 BauNVO nähere Bestimmungen zu Zulässigkeiten, ausnahmsweiser Zulässigkeit und Unzulässigkeiten formuliert.

Die in Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Lagerplätze, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt, da diese Nutzungen mit bestimmten Merkmalen wie z. B. Verkehrserzeugung verbunden sind, die den städtebaulichen Ordnungs- und Entwicklungsvorstellungen für das Bebauungsplangebiet entgegenlaufen. Zudem würden sie keinen angemessenen Nutzen aus der besonderen Lagegunst des Gebietes zulassen. In Ilmenau befinden sich an anderen Stellen ausreichend Möglichkeiten, die o. g. Nutzungen anzusiedeln.

Die Begrenzung der Zulässigkeit von Nutzungen im Gewerbegebiet verfolgt zudem das Ziel einer konfliktarmen Nutzung in unmittelbarer Nähe des Christlichen Jugenddorfs und Berufsausbildungszentrums, wo auch Wohnheime vorhanden sind.

Die vorgesehene und bereits bewilligte Bezuschussung des Gebietes über das Förderprogramm ‚Verbesserung der regionalen Infrastruktur‘ (GA) sowie über den ‚Europäischen Fond für regionale Entwicklung‘ (EFRE) macht zusätzlich eine strikte Anpassung an die diesbezüglichen Vorschriften erforderlich. Deshalb wird mittels dieser Bebauungsplanänderung die bisher bereits eng begrenzte ausnahmsweise Zulässigkeit von Ergänzungsnutzungen aufgegeben. Zur Klarstellung werden diese Einrichtungen als unzulässig bestimmt. Das betrifft Betriebswohnungen, Einzelhandel in Form von Werksverkauf sowie Schank- und Speisewirtschaften. Ergänzend werden zur Verdeutlichung alle Gewerbebetriebe als unzulässig eingeordnet, die nicht der Zweckbestimmung des Gebietes entsprechen.

Eine städtebaulich bedeutsame Veränderung ergibt sich daraus nicht, da die jetzt wegfallenden Nutzungen nur ausnahmsweise vorgesehen waren und der Verzicht hierauf die grundsätzliche Zielrichtung der Planung nicht berührt, sondern sogar deutlicher herausarbeitet.

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigten einschränkenden Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen werden vom Thüringer Landesverwaltungsamt aus raumordnerischer Sicht befürwortet. Die optimale Nutzung des Standortes für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben die die Erforschung, Entwicklung und Produktion neuer Technologien betreiben und auf die Wechselwirkung mit der Technischen Universität Ilmenau ausgerichtet sind, tragen der Erfordernissen der Raumordnung gemäß Pkt. 4.2.3.1, 4.2.3.3 und 4.2.3.4 Regionaler Raumordnungsplan Mittelthüringen Rechnung.¹

ZU 7.6 DER BEGRÜNDUNG – ZUM ERSCHEINUNGSBILD DER WOHNNUTZUNG

(Hinweis: Ausführungen in der Begründung entfallen, da mit der 1.Änderung keine Wohnnutzung mehr zulässig ist.)

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau durch



IMMISSIONSSCHUTZ · STÄDTEBAU · UMWELTPLANUNG

Ilmenau/Kaiserslautern, im Februar 2007

+0215 1.Ä Text FzG-2/be

¹ Aussagen im Schreiben der Behörde vom 18. Dez. 2006 im Rahmen der öffentlichen Auslegung.